

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 24日
 福島地方裁判所いわき支部
 裁判所書記官 阿 部 重 典

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 14日 午前 8時 30分から 令和 8年 4月 21日 午後 5時 00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 28日 午前 10時 00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 12日 午前 10時 00分 場 所 福島地方裁判所いわき支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを上記公告日同日から、当庁閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|---------------|
| 1 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 20番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 640平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 21番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 261平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 22番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1138平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1138.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 512平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 512.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 24番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 517平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 517.00平方メートル |
| 6 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 26番6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 684平方メートル |
| 7 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 36番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 404平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 404.00平方メートル |

物 件 目 録

8 所 在 いわき市勿来町関田障子川 22番地

家屋 番号 22番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 69.52平方メートル

(現況 不存在)

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 6.62平方メートル

(現況 不存在)

9 所 在 いわき市勿来町関田障子川 24番地、23番地、20番地、21番地、22番地、36番地

家屋 番号 24番

種 類 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 409.75平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業場

床 面 積 428.65平方メートル(概測)

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場・倉庫

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 536.63平方メートル

(現況 不存在)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 182.00平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業場

床 面 積 148.60平方メートル(概測)

符 号 3

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.12平方メートル

(現況 不存在)

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.59平方メートル

(現況 不存在)

符 号 5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床 面 積 44.95平方メートル

(現況 不存在)

符 号 6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 33.47平方メートル

(現況 不存在)

符 号 7

物 件 目 録

種 類 物置
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 17.10平方メートル
(現況 不存在)

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

福島地方裁判所いわき支部

裁判所書記官 中 澤 厚

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～9】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3～5、7】

本件土地上に現存しない建物（物件番号8の主である建物及び符号2の附属建物、物件番号9の符号1、3～7の附属建物）の登記が存在する。

【物件番号7】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|---------------|
| 1 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 20番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 640平方メートル |
| 2 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 21番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 261平方メートル |
| 3 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 22番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1138平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1138.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 23番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 512平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 512.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 24番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 517平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 517.00平方メートル |
| 6 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 26番6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 684平方メートル |
| 7 | 所 在 | いわき市勿来町関田障子川 |
| | 地 番 | 36番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 404平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 404.00平方メートル |

物 件 目 録

8 所 在 いわき市勿来町関田障子川 22番地

家屋 番号 22番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 69.52平方メートル

(現況 不存在)

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 6.62平方メートル

(現況 不存在)

9 所 在 いわき市勿来町関田障子川 24番地、23番地、20番地、21番地、22番地、36番地

家屋 番号 24番

種 類 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 409.75平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業場

床 面 積 428.65平方メートル(概測)

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場・倉庫

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 536.63平方メートル

(現況 不存在)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 182.00平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・作業場

床 面 積 148.60平方メートル(概測)

符 号 3

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.12平方メートル

(現況 不存在)

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 40.59平方メートル

(現況 不存在)

符 号 5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床 面 積 44.95平方メートル

(現況 不存在)

符 号 6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 33.47平方メートル

(現況 不存在)

符 号 7

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 17.10平方メートル

(現況 不存在)

令和 7年 (ケ) 第 4号
令和 7年 2月26日受理
令和 7年 4月22日提出

現況調査報告書

福島地方裁判所いわき支部

執行官 穴 戸 真

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いわき市勿来町関田障子川
20番
雑種地
640平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いわき市勿来町関田障子川
21番
雑種地
261平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いわき市勿来町関田障子川
22番
雑種地
1138平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いわき市勿来町関田障子川
23番
雑種地
512平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いわき市勿来町関田障子川
24番
雑種地
517平方メートル
(1 枚目) |

物 件 目 録

- 6 所 在 いわき市勿来町関田障子川
地 番 2 6 番 6
地 目 雑種地
地 積 6 8 4 平方メートル
- 7 所 在 いわき市勿来町関田障子川
地 番 3 6 番
地 目 雑種地
地 積 4 0 4 平方メートル
- 8 所 在 いわき市勿来町関田障子川 2 2 番地
家屋 番号 2 2 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 6 9 . 5 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル
符 号 2
種 類 物置

物 件 目 録

構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	6. 6 2 平方メートル
9 所 在	いわき市勿来町関田障子川 2 4 番地、2 3 番地、2 0 番地、2 1 番地、2 2 番地、3 6 番地
家屋 番号	2 4 番
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	4 0 9. 7 5 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	工場・倉庫
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	5 3 6. 6 3 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 8 2. 0 0 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	3 4. 1 2 平方メートル

物 件 目 録

符 号	4
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	40.59平方メートル
符 号	5
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式平家建
床 面 積	44.95平方メートル
符 号	6
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	33.47平方メートル
符 号	7
種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	17.10平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件3、7
現況地目	■宅地(物件3、7) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件3の地中には台貫が設置されている他、ユニットハウス(動産)1棟及びコンテナ(動産)が2個存する 物件7には、ユニットハウス(動産)が1棟及びコンテナ(動産)が2個存する 物件8附属建物符号1が、物件3及び物件7に跨って建っている
建物	物件8(附属建物符号1)、9(附属建物符号2)
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である(物件8附属建物符号1) ■公簿上の記載と次の点が異なる(物件9附属建物符号2) ■種類:倉庫・作業場 □構造: ■床面積:148.60平方メートル(概測)
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を事務所(物件8附属建物符号1)及び倉庫・作業場(物件9附属建物符号2)として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	物件8の主である建物、附属建物符号2及び物件9の附属建物符号1並びに附属建物符号3～7は取り壊されている 物件9附属建物符号2の南側に伸びた部分が一部取り壊されている
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件4、5
現況地目	■宅地(物件4、5) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件4にはコンテナ(動産)が1個存する
建物	物件9(主である建物)
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類:倉庫・作業場 □構造: ■床面積:428.65平方メートル(概測)
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 倉庫・作業場 として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	一部増築されている。
執行官保管の返分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件1、2、6
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1、2、6) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が作業場として、物件3、4、5、7と一体で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件1及び物件2には、金属屑、塩ビ管、タイヤ等の廃材が山積みされている 物件6には、ユニットハウス(動産)及び構築物が5棟存する
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1～9 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4、5、7) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1、2、6) <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所(物件8) <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫・作業場(物件9) <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述 / ■提示文書(不動産売買契約書、領収書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	令和4年4月15日
最初の契約日	令和4年4月15日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件占有者は、令和4年4月15日に債務者会社から本件物件を購入し、その後は所有権に基づき本件物件を占有している旨主張している。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 東福産業株式会社代表者A (物件占有者代表者)</p>	<p>1 私は、本件物件を占有している会社の代表者です。</p> <p>2 本件物件は、令和4年4月15日付けで、債務者会社との間で代金2000万円の不動産売買契約を結び、頭金として500万円を支払っています。</p> <p>3 それからは、本件物件を自社のものとして使用しています。</p> <p>4 残りの代金1500万円も支払うつもりで準備をしていますが、債務者の代表者から、本件物件に設定されている根抵当権を抹消するまで待ってくれと言われていました。</p> <p>5 債務者とは不動産売買契約書をきちんと取り交わしていますので、次回の現況調査の際に写しを提出します。</p>
<p>■ 東福産業株式会社代表者A (物件占有者代表者)</p>	<p>(3月4日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 本日提出した不動産売買契約書に記載のとおり、物件1～7の土地は、令和4年4月15日に、私の会社が、債務者会社から2000万円で購入し、その日に手付金500万円を支払っています。</p> <p>2 契約書上、物件8及び物件9の建物は記載されていませんが、これらを取り壊して更地にすると費用が掛かるので、物件8及び9については、現状有姿のまま物件1～7と一緒に買い取ったのです。</p> <p>3 残代金の1500万円については、令和6年4月14日までに支払うことになっており、同日までにお金の用意をしましたが、債務者会社の代表者から、本件物件に設定されている根抵当権を抹消するまで待ってくれと言われたまま、現在に至っています。</p> <p>4 売買代金を全額支払った時点で、所有権移転登記手続きをすることになっていましたので、登記上の所有者は、今も債務者会社のままになっています。</p> <p>5 物件8及び物件9以外のユニットハウスや構築物は、購入後に私が設置したものです。</p> <p>6 本件土地は、東日本大震災のときは津波を被ったと聞いていますし、令和5年の台風では床下浸水しました。</p> <p>(3月25日物件所在地で面談し事情聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する各土地のうち、物件7の東側に隣接する25番1は、占有会社の代表者が所有する宅地、物件6の東側に隣接する26番31は、いわき市が所有する山林及び南側に隣接する26番5は、第三者が所有する畑となっている。物件3及び物件6の西側は、市道「勿来・久之浜線」に接しているが、道路沿いは高いフェンスで囲まれており、各土地から公道に出るためには、物件3の出入り口を通行する必要がある。
- 3 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件1～7土地について
 - ア 物件1～7の土地は、占有会社の代表者が所有する目的外土地(25番1)を含めて、一体の舗装された土地として、物件8及び物件9の敷地並びにスクラップ事業の作業現場として利用されているが、各土地の境界ははっきりしない状態である。
 - イ 物件3～5及び7は、登記簿上、雑種地になっているが、物件8、9の敷地となっており、現況は宅地である。
 - ウ 物件1及び2上には、スクラップ事業で収集した金属屑、塩ビ管、タイヤ等の廃材が山積みされている。
 - エ 物件3には、物件8附属建物符号1及び物件9附属建物符号2が建っている他、地中には金属屑等を積載したままトラックの重量を測ることができる台貫が埋設されている。また、ユニットハウス(動産)1棟及びコンテナ(動産)が2個存する。
 - オ 物件4及び5には、物件9主である建物が建っている他、物件4上にコンテナ(動産)が1個存する。
 - カ 物件6には、占有者が設置したユニットハウス(動産)4棟と構築物1棟が存する。
 - キ 物件7は、物件8附属建物符号1の事務所が建っている他、占有者が設置したユニットハウス(動産)が1棟及びコンテナ(動産)が2個存する。
 - (2) 物件8建物について
 - ア 登記簿上、主である建物(居宅)の他、同附属建物符号1(事務所)及び同符号2(物置)が記載されているが、主である建物及び附属建物符号2は既に取り壊されており、同符号1(事務所)のみが物件3及び物件7に跨って現存している。
 - イ 附属建物符号1は、昭和62年6月新築である。室内の一部に雨漏りした箇所があったが、既に修繕済みである。
 - (3) 物件9建物について
 - ア 登記簿上、主である建物(工場)の他、附属建物符号1(工場・倉庫)、同符号2(倉庫)、同符号3(倉庫)、同符号4(倉庫)、同符号5(倉庫)、同符号6(居宅)及び同符号7(物置)が記載されているが、主である建物及び附属建物符号2以外の建物は、既に取り壊されている。
 - イ 主である建物及び附属建物符号2の現況は、倉庫・作業場である。
 - ウ 主である建物は、平成7年2月新築であるが、一部増築されている。また、天井及び壁の数か所が剥離しており、他の部分の発錆が見られる。
 - エ 附属建物符号2は、昭和55年7月に新築された木造建物であり、壁のトタン板が一部剥離している他、建物全体の経年劣化が顕著である。また、建物の南側に伸びた部分が一部取り壊されており、床面積が148.60平方メートル(概測)に減少している。
- 4 本件物件の占有者は、令和4年4月15日に本件物件を債務者から購入しており、占有会社の所有権を主張している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

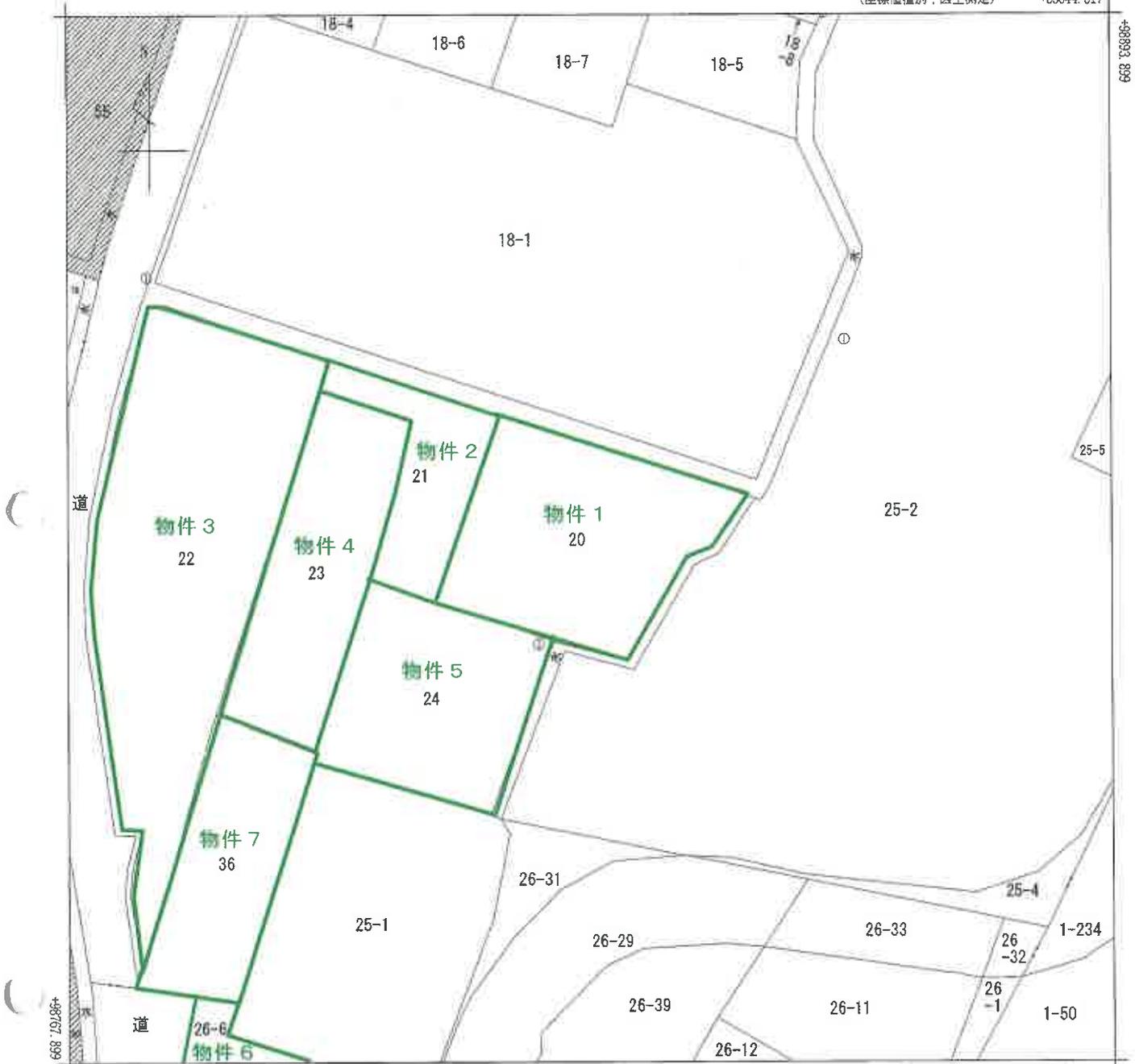
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年2月28日(金) 10:00-10:05 13:05-13:10	福島地方法務局若松支局	全部事項証明書交付申請(同日受領)
R7年3月4日(火) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、占有者から事情聴取
R7年3月25日(火) 13:30-15:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月25日 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写 し

(座標値種別：図上測定)

+85644.517



+85519.517

(座標値種別：図上測定)

注 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
注 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

- 勿来町関田尖島
- 勿来町関田障子川
- 勿来町関田須賀

A 勿来町関田尖島

請求部分	所在	いわき市勿来町関田障子川			地番	20番	
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和54年2月27日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月6日
福島地方法務局いわき支局
登記官

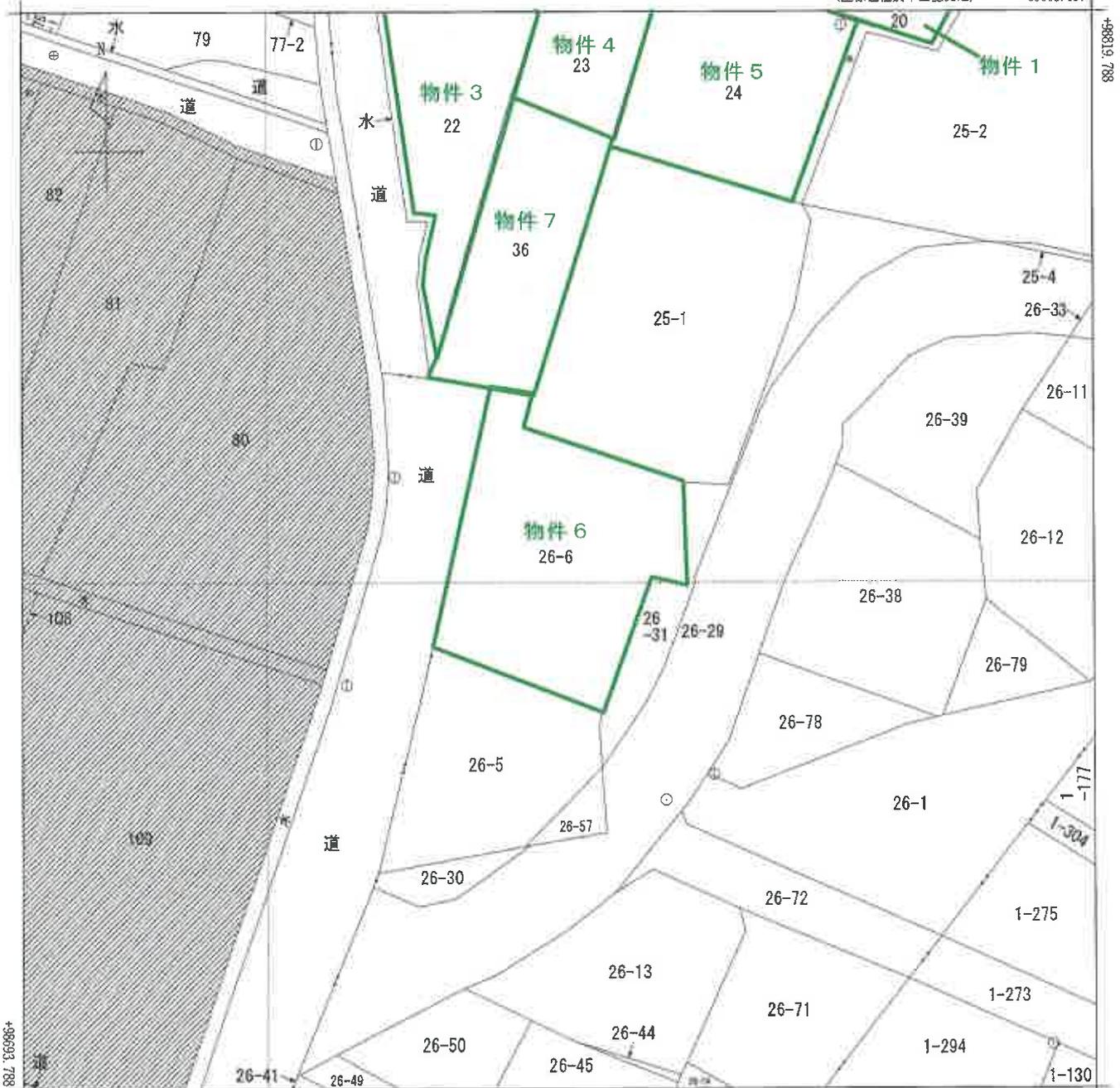
請求番号：21-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写 し

1 75-2

(座標値種別：図上測定) +85605.057



+85480.057 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	勿来町関田 障子川 勿来町関田 須賀 勿来町関田 浜田	A 勿来町関田
		B 須賀 勿来町関田 浜田

請求部	所在	いわき市勿来町関田障子川		地番	26番6			
出力尺	1/500	精度区	座標系又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和54年2月27日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A 3 を A 4 に縮小

令和6年12月6日
 福島地方務局いわき支局
 登記官

請求番号：21-2
 (1/1)

登記年月日：平成4年10月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月6日 福島地方裁判所いわき支部

登記官

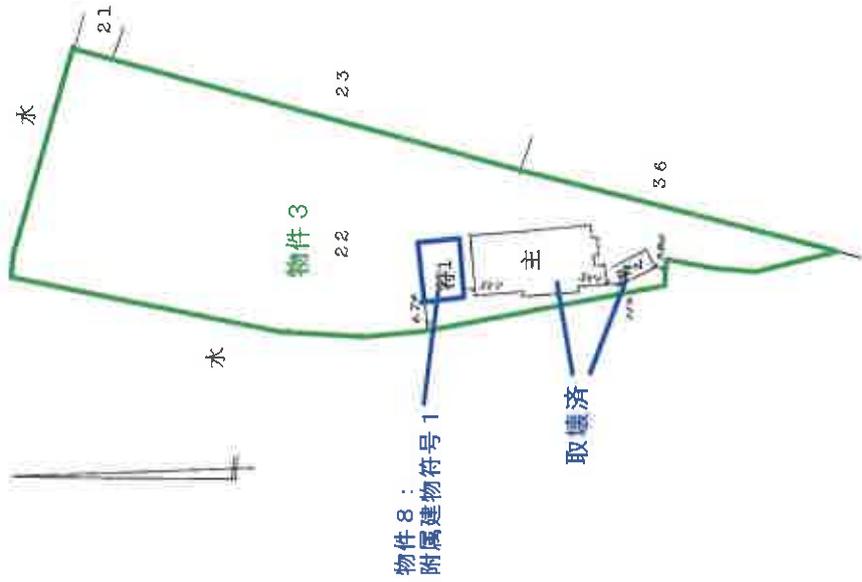
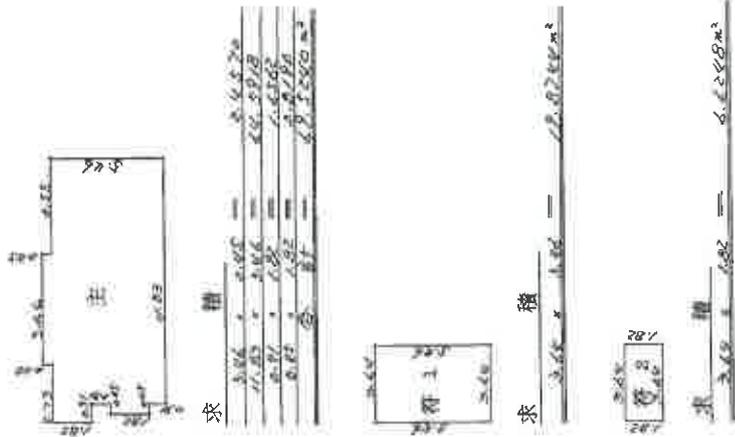
(14 枚目)

H4.10.26
建各階平面図

家屋番号	22
建物の所在	いわき市勿来町関田障子川22番地

各階平面図

0453421



作業者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
		21日作製	

請求番号：21-3

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年11月28日

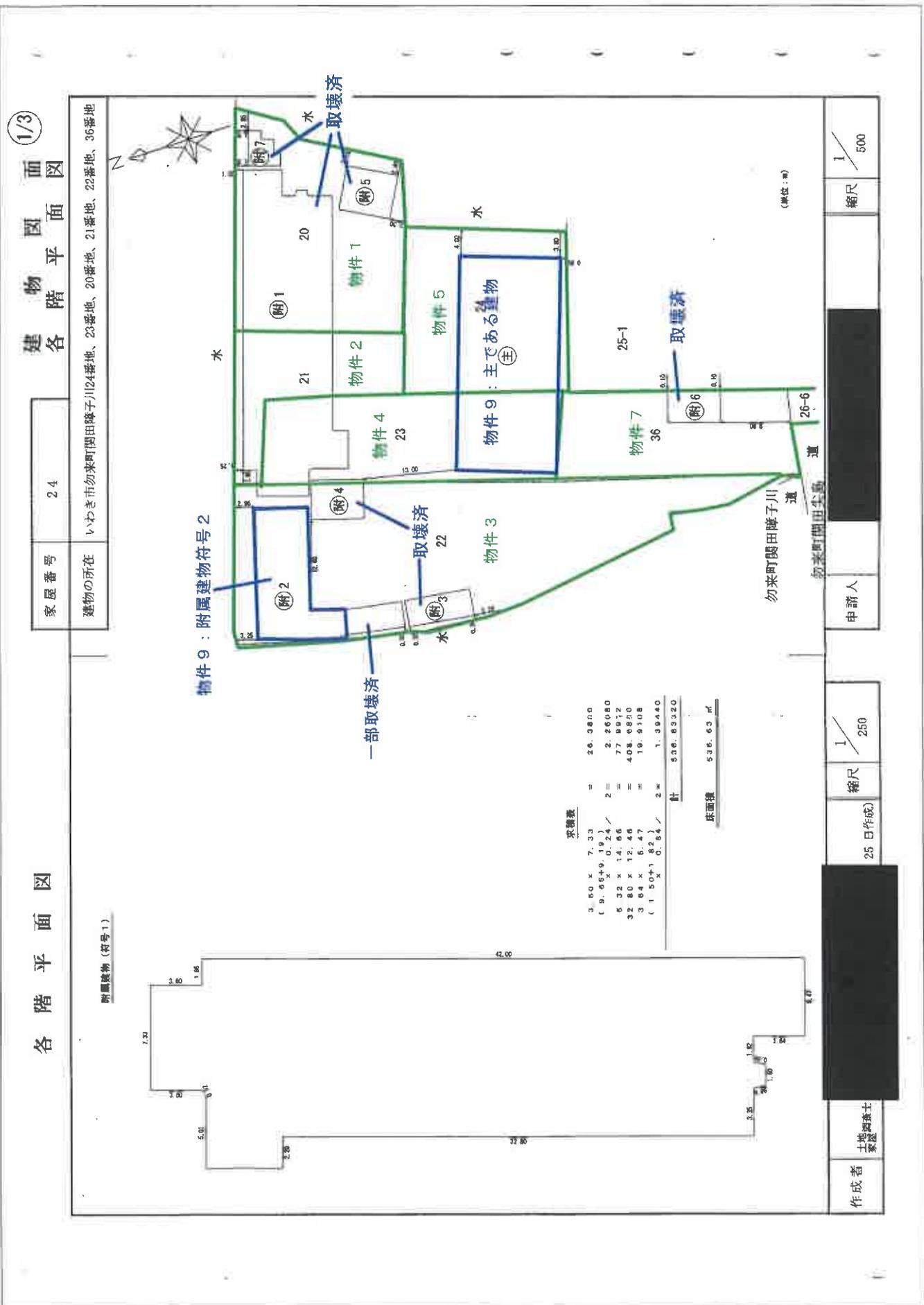
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年12月6日 福島地方方法務局いわき支局 登記官

(15 枚目)

請求番号：21-4

(1/3)

A3をA4に縮小



登記年月日：平成26年11月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月6日 福島地方裁判所いわき支部 登記官

(16 枚目)

請求番号：21-4
(2/3)

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 24

建物の所在 いわき市勿来町関田蔵子川24番地、23番地、20番地、21番地、25番地、26番地、36番地

附属建物 (符号2)

求積表	
18.50 x 7.30	= 135.0500
(3.72+3.86) / 2 x 14.32600	= 14.32600
10.40 x 0.25 / 2	= 0.06825
(9.36+0.49) / 2 x 5.02640	= 0.02640
2.48 x 0.98 / 2	= 0.83520
3.51 x 0.40 / 2	= 0.70200
床面積	182.00 m²

附属建物 (符号3)

求積表	
3.73 x 9.10	= 34.1285
床面積	34.12 m²

各階平面図

附属建物 (符号4)

求積表	
5.50 x 7.39	= 40.5900
床面積	40.59 m²

附属建物 (符号5)

求積表	
6.20 x 7.25	= 44.9500
床面積	44.95 m²

作成者

25日作成

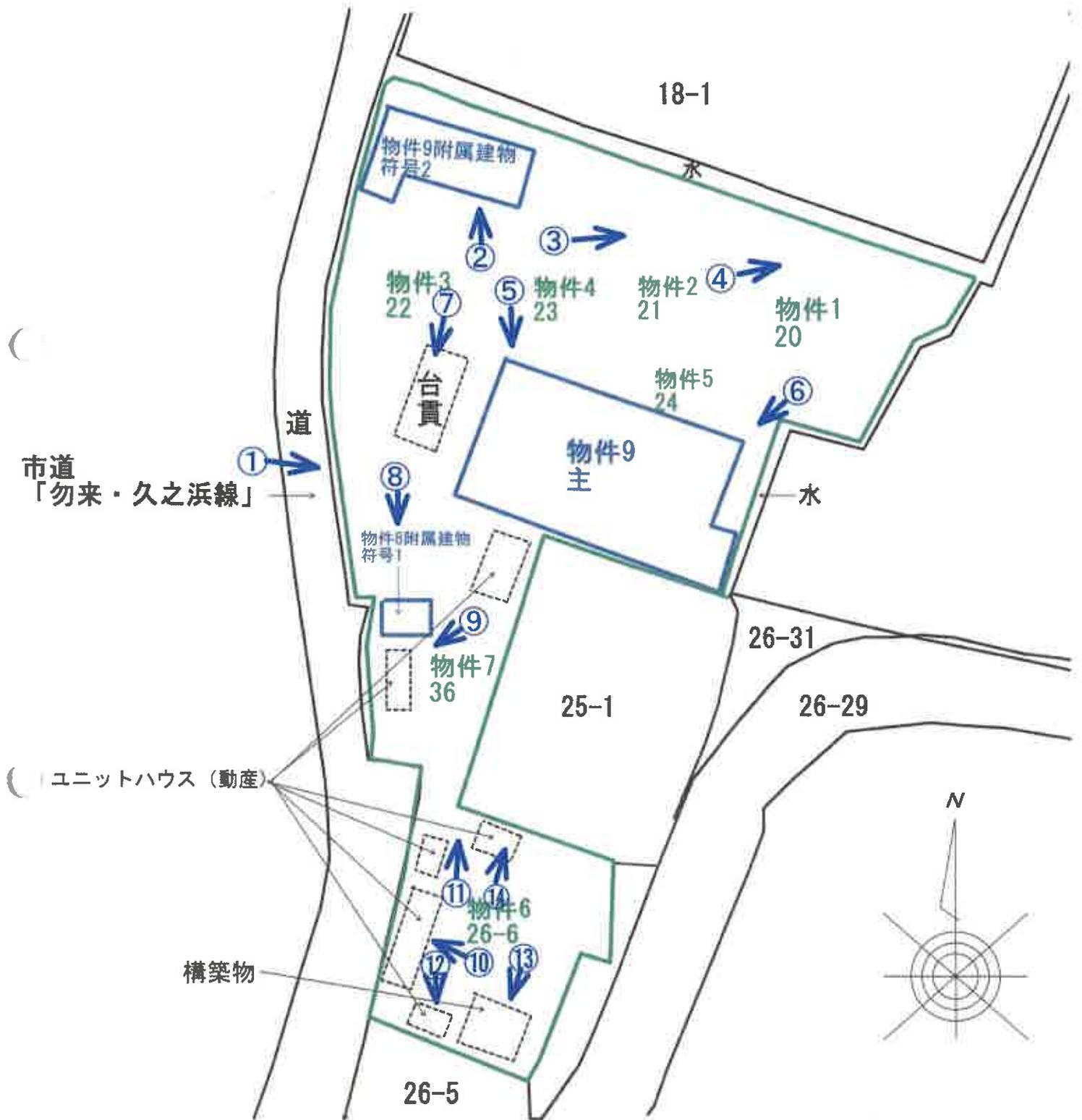
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



←○写真撮影位置方向・写真番号

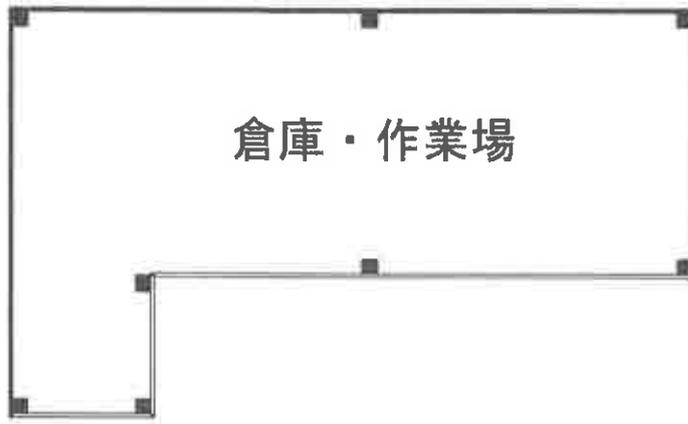
建物間取図
物件 8
附属建物 符号 1



物件 9
主である建物



物件 9
附属建物 符号 2



物件9:主である建物



市道「勿来・久之浜線」

物件3

市道「勿来・久之浜線」

No. 1

物件9:附属建物符号2



物件3

No. 2



物件4

物件2

物件1

No. 3



物件1

No. 4

物件9:主である建物



物件5

No. 5

物件9:主である建物



物件5

No. 6

物件9:主である建物

物件8:附属建物符号1



物件3

台貫

No. 7

目的外建物

物件8:附属建物符号1



コンテナ (動産)

物件7

物件3

No. 8

ユニットハウス(動産)



物件3

No. 9

ユニットハウス(動産)



物件6

No. 10

物件8:附属建物符号1
ユニットハウス(動産)

物件9:主である建物

目的外建物



物件6

物件7

目的外土地
(25番1)

No. 11

構築物

ユニットハウス(動産)



物件6

No. 12

構築物



物件6

No. 13

ユニットハウス(動産)



物件6

No. 14

物件9:主である建物

ユニットハウス(動産)



No. 15



No. 16

物件8:附属建物符号1の内部の状況



No. 17

物件8:附属建物符号1の内部の雨漏り跡



No. 18

物件9:附属建物符号2の内部の状況



No. 19

物件9:主である建物の内部の状況



No. 20

物件9:主である建物の天井の状況

令和7年(ケ)第4号
令和7年3月25日現地調査
令和7年4月18日評価

福島地方裁判所いわき支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
遠藤 浩二

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,960,000円
物件2 (土地)	金800,000円
物件3 (土地)	金2,040,000円
物件4 (土地)	金920,000円
物件5 (土地)	金930,000円
物件6 (土地)	金2,100,000円
物件7 (土地)	金720,000円
物件8 (建物)	金550,000円
物件9 (建物)	金2,940,000円

- 1 一括価格は、物件1～9の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～7の土地の内訳価格は、物件8、9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8、9の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所在地 地在積	いわき市勿来町関田障子川 20番 雑種地 640㎡	
2	所在地 地在積	いわき市勿来町関田障子川 21番 雑種地 261㎡	
3	所在地 地在積	いわき市勿来町関田障子川 22番 雑種地 1,138㎡	宅地 1,138.00㎡
4	所在地 地在積	いわき市勿来町関田障子川 23番 雑種地 512㎡	宅地 512.00㎡
5	所在地 地在積	いわき市勿来町関田障子川 24番 雑種地 517㎡	宅地 517.00㎡
6	所在地 地在積	いわき市勿来町関田障子川 26番6 雑種地 684㎡	
7	所在地 地在積	いわき市勿来町関田障子川 36番 雑種地 404㎡	宅地 404.00㎡

8	所 在	いわき市勿来町関田障子川 2 2 番地	
	家屋番号	2 2 番	滅失
	種 類	居宅	
	構 造	木造セメント瓦葺平家建	
	床 面 積	69.52㎡	
		(附属建物)	
	符 号	1	
	種 類	事務所	
	構 造	木造スレート葺平家建	
	床 面 積	19.87㎡	
	符 号	2	滅失
	種 類	物置	
	構 造	木造スレート葺平家建	
	床 面 積	6.62㎡	
9	所 在	いわき市勿来町関田障子川 2 4 番地、2 3 番地、2 0 番地 2 1 番地、2 2 番地、3 6 番地	
	家屋番号	2 4 番	倉庫・作業場
	種 類	工場	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	409.75㎡	428.65㎡ (概測)
		(附属建物)	
	符 号	1	滅失
	種 類	工場・倉庫	
	構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	536.63㎡	
	符 号	2	倉庫・作業場
	種 類	倉庫	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	182.00㎡	148.60㎡ (概測)

	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 34.12㎡	滅失
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 40.59㎡	滅失
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 倉庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 高床式平家建 44.95㎡	滅失
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	6 居宅 木造かわらぶき平家建 33.47㎡	滅失
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	7 物置 木造セメントかわらぶき平家建 17.10㎡	滅失
番号	特 記 事 項		
	<p>○市街化調整区域内における建物建築等の可否について</p> <p>目的物件は市街化調整区域に存するため、建物の建築等にあたっては原則として都道府県知事の許可を要する。（都市計画法第29条）建物建築等の可否について、いわき市役所建築指導課にて調査したところ、物件3及び6を除く物件1・2・4・5・7土地上の建物については、事務所・製材工場として開発許可を受けた属人性のある建物とのことである。（昭和46年3月20日・福島県指令い建第44号）よって、今後、用途変更の許可を取得することができれば第三者でも使用や建て替えが可能との回答であった。</p> <p>○占有者及び占有権原について</p> <p>本件占有者は、令和4年4月15日に債務者会社から本件物件を購入し、その後は所有権に基づき本件物件を占有している旨主張している。目的物件の占有状況の詳細については、現況調査報告書「占有者及び占有権原（物件1～9関係）、執行官の意見」参照。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2・3・4・5・6・7）

位置・交通	J R常磐線「勿来」駅の北東方約1.2km（道路距離、以下同じ。） 常磐自動車道「いわき勿来IC」まで約5.1km マルト勿来駅前店まで約3.1km	
付近の状況	当該地域は、国道6号の東側、海沿いに位置する一般住宅や農地の中に中小規模の事業所・作業場等がみられる地域であり、東日本大震災時には津波による浸水被害を受け、R5年台風13号時にも浸水被害が多くみられたエリアである。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件	間口 約110m、奥行 約50m、地積 4,156㎡（7筆一体） 不整形、中間画地、概ね平坦	
接面道路の状況	西側 幅員約8.0m 舗装市道 （建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	その他の者が、物件1～7の土地を一体で占有しており、本土地上の物件8附属建物符号1、物件9主である建物、物件9附属建物符号2についても、その他の者が所有し占有している。 隣地は、空き地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項

- ① 物件1・2・3・4・5・6・7土地について
物件1・2・3・4・5・6・7の土地は、現況7筆一体で利用されている画地である。本評価にあたっては、現況の利用状況及び画地の状態等を総合的に勘案し経済合理性の観点から、7筆一体で評価することとした。
- ② 東日本大震災時の津波被害について
所有者へのヒアリングによると、東日本大震災時に目的物件は床下浸水の被害にあったとのことである。
また、目的物件及びその周辺は、津波浸水想定区域3.0m～5.0mに指定されている。
- ③ 令和5年台風13号の浸水被害について
所有者へのヒアリングによると、令和5年台風13号時に目的物件は床下浸水の被害にあったとのことである。また、目的物件及びその周辺は、浸水想定区域3.0m～5.0m未満に指定されている。
- ④ 市街化調整区域内における建物建築等の可否について
目的物件は市街化調整区域に存するため、建物の建築等にあたっては原則として都道府県知事の許可を要する。（都市計画法第29条）建物建築等の可否について、いわき市役所建築指導課にて調査したところ、物件1・2・4・5・7土地上の建物については、事務所・製材工場として開発許可を受けた属人性のある建物とのことである。（昭和46年3月20日・福島県指令い建第44号）よって、今後、用途変更の許可を取得することができれば第三者でも使用や建て替えが可能との回答であった。
- ⑤ 目的物件は調査時点において、鉄や非鉄金属等の買取を行うスクラップリサイクル業者の敷地として利用されており、敷地内には山積みされたアルミや鉄くず、古タイヤ、タイヤホイール、コンテナ、建設重機などが置かれている。また、物件3土地には台貫（トラックに荷物を載せたまま重さを計測できる計量器）が設置されている。物件6・7土地上には土地に定着していないユニットハウス（動産）や構築物が複数設置されており事務所や作業所、倉庫として利用されている。
- ⑥ 土壌汚染の可能性について
目的物件は、スクラップリサイクル業者の敷地として利用されており、土壌汚染の恐れとなる物質を取り扱っていることも考えられるため、土壌汚染の可能性を否定することはできない。土壌汚染の有無及び土壌汚染があった場合における浄化の必要性及びその費用等については、専門調査機関の分析調査を要する。
- ⑦ 占有者及び占有権原について
本件占有者は、令和4年4月15日に債務者会社から本件物件を購入し、その後は所有権に基づき本件物件を占有している旨主張している。目的物件の占有状況の詳細については、現況調査報告書「占有者及び占有権原（物件1～9関係）、執行官の意見」参照。

2 建物の概況及び利用状況

(物件8)

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和62年6月20日 新築 経 過 年 数 : 38年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 天 井 : 竿縁天井 内 壁 : クロス貼等 床 : ビニールシート貼床等 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 19.87㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 事務所 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	その他の者が、本建物を事務所として使用している。
特 記 事 項	①物件8附属建物符号1について、内壁の壁紙の剥がれや床板のビニールシートの汚れなど経年相応による汚れや傷みが認められる。 ②本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③物件8主である建物、物件8附属建物符号2、物件9附属建物符号1、3、4、5、6、7は取り壊されている。

2 建物の概況及び利用状況

(物件9)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成7年2月10日 新築 経 過 年 数 : 30年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン外壁 天 井 : 躯体現し 内 壁 : 躯体現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 428.65㎡ (概測) *登記面積と異なっている。
現況用途等	現況用途 : 倉庫・作業場 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	その他の者が、本建物を倉庫・作業場として使用している。
特 記 事 項	<p>①物件9主である建物内には木材やアルミ等の金属、電線ケーブルなどが置かれており、天井や外壁においては、破損したまま放置している箇所が複数認められるため修繕を要する。</p> <p>②増築により床面積(現況:428.65㎡)が登記面積(409.75㎡)と異なっている。</p> <p>③本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>④物件8主である建物、物件8附属建物符号2、物件9附属建物符号1、3、4、5、6、7は取り壊されている。</p>

2 建物の概況及び利用状況
(物件9)

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和55年7月日不詳新築 経 過 年 数 : 45年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン外壁 天 井 : 軀体現し 内 壁 : 軀体現し 床 : 土間コンクリート 設 備 : 電気 その他 :
床 面 積 (現 況)	1階 : 148.60㎡ (概測) *登記面積と異なっている
現況用途等	現況用途 : 倉庫・作業場 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	その他の者が、本建物を倉庫・作業場として使用している。
特 記 事 項	①物件9附属建物符号2建物内には古くなった家電や工具類などが置かれており、トタン外壁に経年による錆びが見られる。 ②床面積(現況:148.60㎡)が登記面積(182.00㎡)と異なっている。 ③本件建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④物件8主である建物、物件8附属建物符号2、物件9附属建物符号1、3、4、5、6、7は取り壊されている。

第5 評価額算出の過程（物件1～9）

1 基礎となる価格

物件1・2・3・4・5・6・7（土地）

物件1～7土地は、現況7筆一体で利用されている画地である。7筆一体画地として、土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,900	0.49	640	1.00	4,670,000
2			261	1.00	1,910,000
3			1,138.00	0.90	7,480,000
4			512.00		3,360,000
5			517.00	3,400,000	
6			684	1.00	4,990,000
7			404.00	0.90	2,650,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価調査 いわき（県）—51

公示価格等 15,000円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 100 ≒ 規準とした価格 14,900円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件：101%（角地）

◇地域格差：街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：100%
行政的条件：100%
格差率：100%

イ 個別格差：街路条件：100%
交通接近条件：100%
環境条件：100%
画地条件：70%（規模・形状等）
行政的条件：70%（建築制約）
その他の条件：100%
格差率：49%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

物件8・9（建物）

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8 符号 1	210,000	19.87	0.03	130,000
9 主	200,000	428.65	0.02	1,710,000
9 符号 2	190,000	148.60	0.02	560,000
物件9合計				2,270,000

ウ 現 価 率 :	<u>物件8符号1</u>	<u>物件9主</u>	<u>物件9符号2</u>
a 経過年数	38年	30年	45年
b 経済的残存耐用年数	0年	0年	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%	60%	60%
d 残価率	5%	5%	5%
e 現価率	3%	2%	2%

$$e = \left\{ d + (1-d) \times \frac{b}{a+b} \right\} \times (1-c)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

① 物件 8

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
3	7,480,000	0.10	0.35	法定地上権	260,000
7	2,650,000	1.00	0.35	法定地上権	930,000
合計 (物件 8)					1,190,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件8建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況等を考慮して、物件3土地の10%、物件7土地の全部の範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 物件 9

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
3	7,480,000	0.90	0.35	法定地上権	2,360,000
4	3,360,000	1.00	0.35	法定地上権	1,180,000
5	3,400,000	1.00	0.35	法定地上権	1,190,000
合計 (物件 9)					4,730,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件9建物の土地利用権について、目的物件内には複数の建物が不規則に配置されているため、建築面積の比率で按分することのほかに、利用状況等を考慮して、物件3土地の90%、物件4・5土地の全部の範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

③各土地上に成立する土地利用権等価格の合計額

番号	土地利用権等価格 (円)		
	物件8 ア	物件9 イ	合計 (円) ア+イ
1			
2			
3	260,000	2,360,000	2,620,000
4		1,180,000	1,180,000
5		1,190,000	1,190,000
6			
7	930,000		930,000

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,670,000			0.70	0.60	1,960,000
2	1,910,000			0.70	0.60	800,000
3	7,480,000	-2,620,000		0.70	0.60	2,040,000
4	3,360,000	-1,180,000		0.70	0.60	920,000
5	3,400,000	-1,190,000		0.70	0.60	930,000
6	4,990,000			0.70	0.60	2,100,000
7	2,650,000	-930,000		0.70	0.60	720,000
8	130,000	+1,190,000	1.00	0.70	0.60	550,000
9	2,270,000	+4,730,000	1.00	0.70	0.60	2,940,000
一括価格 (合計)						12,960,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件は大規模画地に用途が特殊である建物が複数あることに加え、災害リスク、建物建築の困難性等の理由により、市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 いわき（県）—51

所 在 : いわき市勿来町関田障子川9番3
価 格 : 15,000円/㎡
位 置 : 「勿来」駅まで道路距離で約1.0km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 303㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西側8.0m市道、北側道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要 : 周囲に農林地が存する中、一般住宅や事業所等が見られる住宅地域

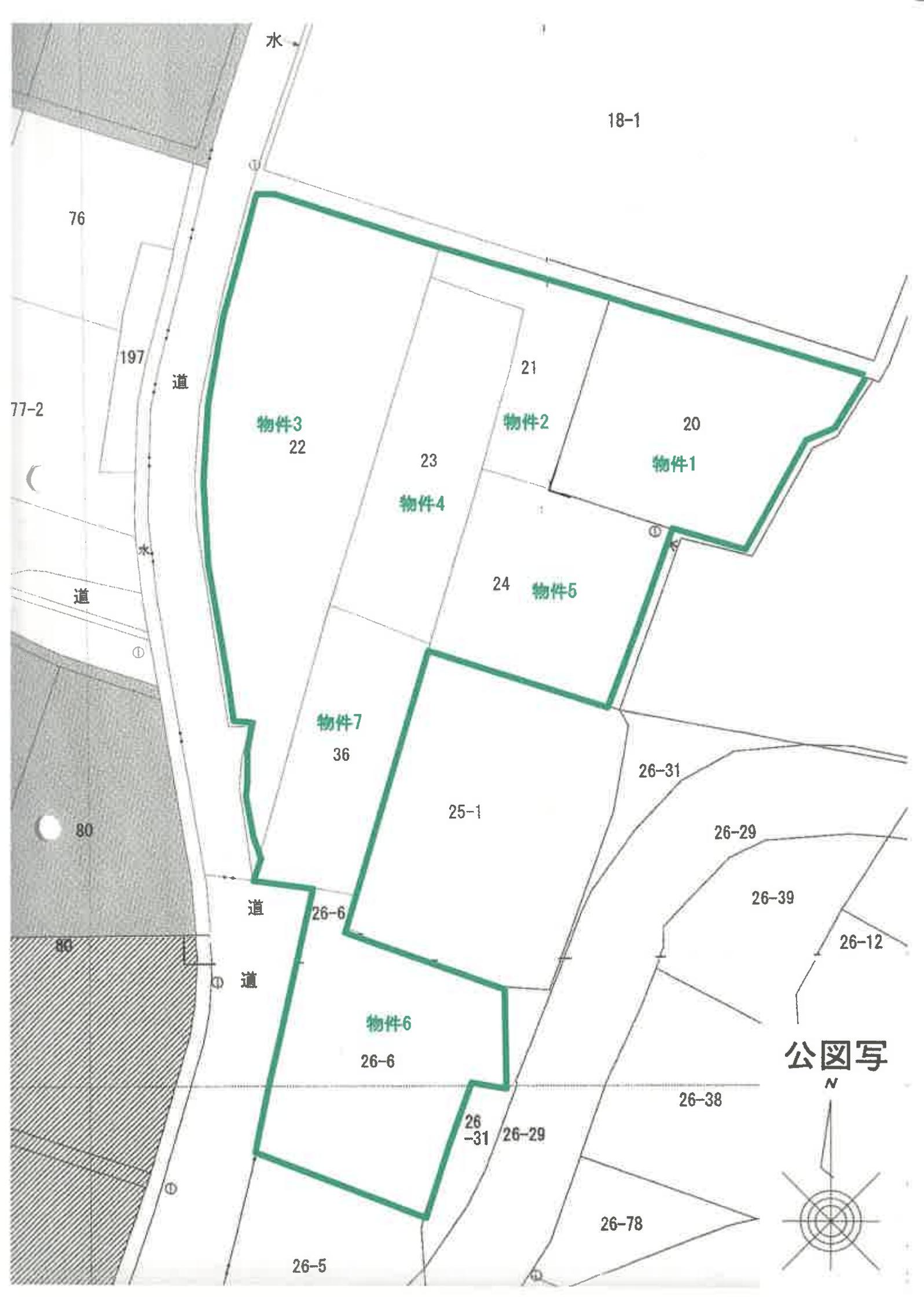
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 6,323,200円	物件7 : 3,991,520円
物件2 : 2,578,680円	物件8 : 922,662円
物件3 : 11,243,440円	物件9 : 10,000,279円
物件4 : 5,058,560円	
物件5 : 5,107,960円	
物件6 : 3,595,104円	

第7 附属資料

位 置 図
案 内 図
公 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上



水

18-1

76

197

道

77-2

物件3
22

物件2

物件1
20

物件4
23

物件5
24

道

物件7
36

25-1

26-31

26-29

26-39

26-12

道

26-6

物件6

26-6

26-38

道

26-31

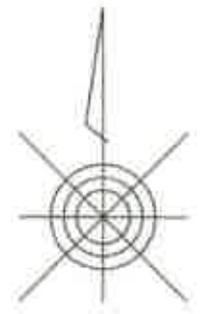
26-29

26-78

26-5

公図写

N

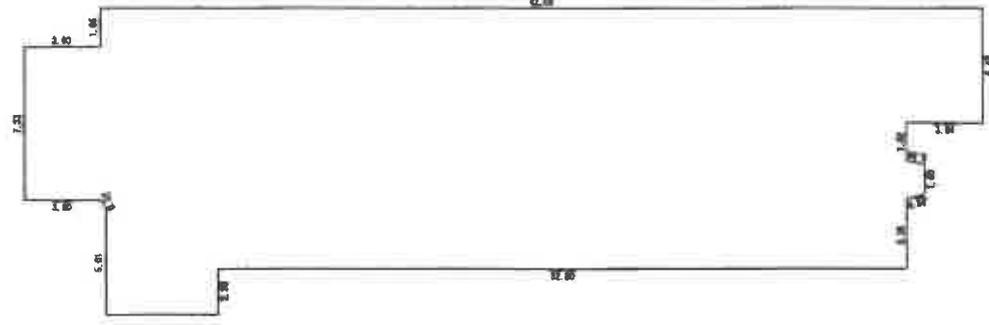


登記年月日：平成28年11月28日

各階平面図

家屋番号 24

附属物(符号1)



求積表

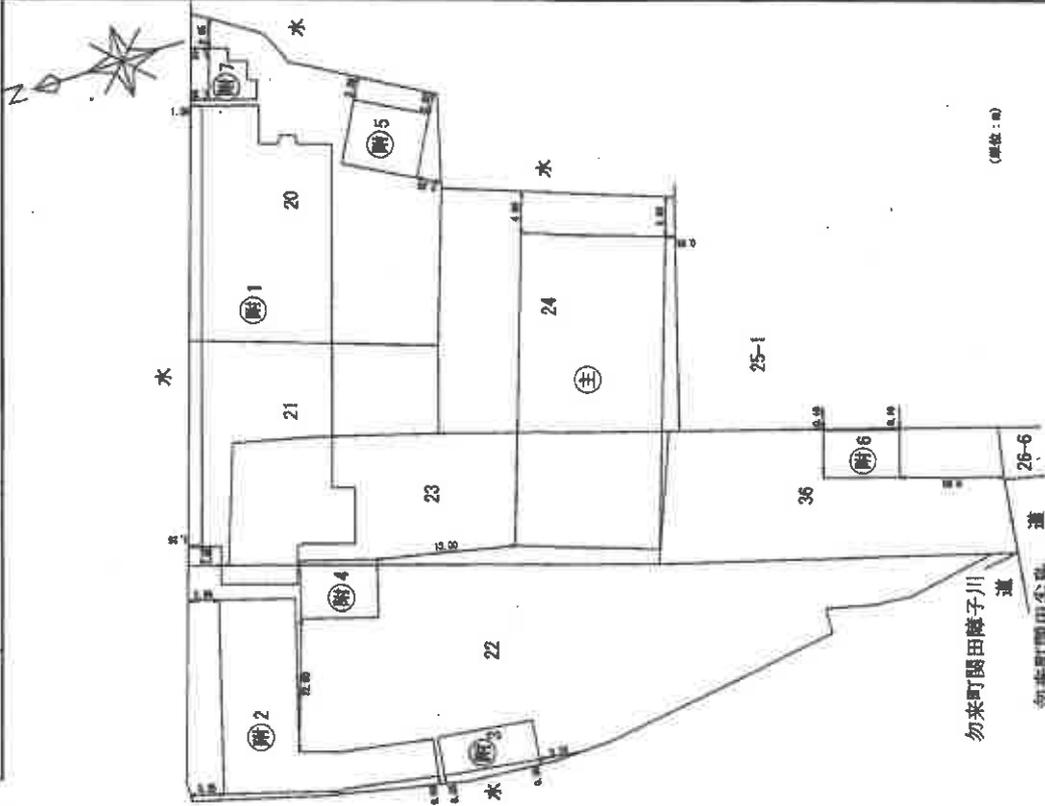
3.60 x 7.33	=	26.3880
(9.65 x 1.9)	=	18.3350
5.32 x 14.68	=	77.9912
32.60 x 12.48	=	406.8800
3.84 x 5.47	=	21.0048
(1.60 x 1.82)	=	2.9120
計		536.6320

正面積 536.63 m²

(A3をA4に縮小)

1/3
建物各階平面図

建物の所在
いわき市勿来町関田崎子川24番地、23番地、20番地、21番地、22番地、25番地、36番地



作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月6日 福島地方方法務局いわき支局

登記年月日：平成26年11月28日

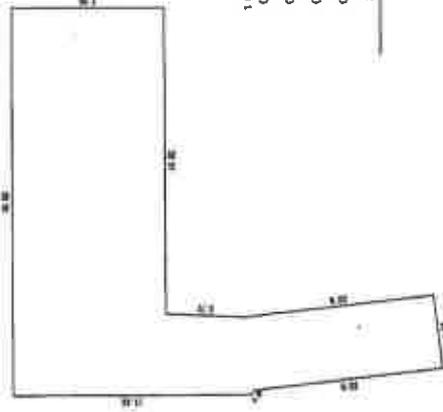
2/3

建築物各階平面図

家屋番号 24

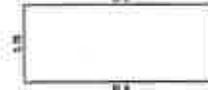
建築物の所在 いわき市勿来町関田摩子川24番地、23番地、20番地、21番地、22番地、25番地、36番地

別居建物(符号2)



床面積 182.00 m²

附属建物(符号3)



床面積 34.12 m²

別居建物(符号4)



附属建物(符号5)



(A3をA4に縮小)

作成者	縮尺 1/300	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和6年12月6日 福島県方法務員いわき支局

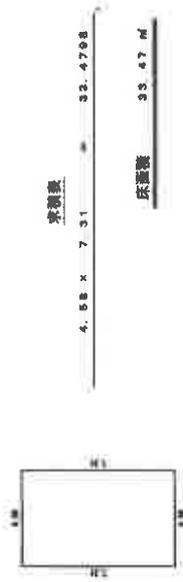
登記年月日：平成28年11月28日

3/3
建物平面図

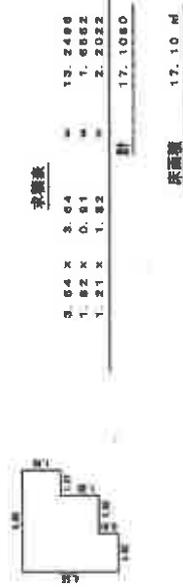
各階平面図

家屋番号	24
建物の所在	いわき市勿来町閑田降子川24番地、23番地、20番地、21番地、22番地、36番地

附属建物 (符号6)



附属建物 (符号7)



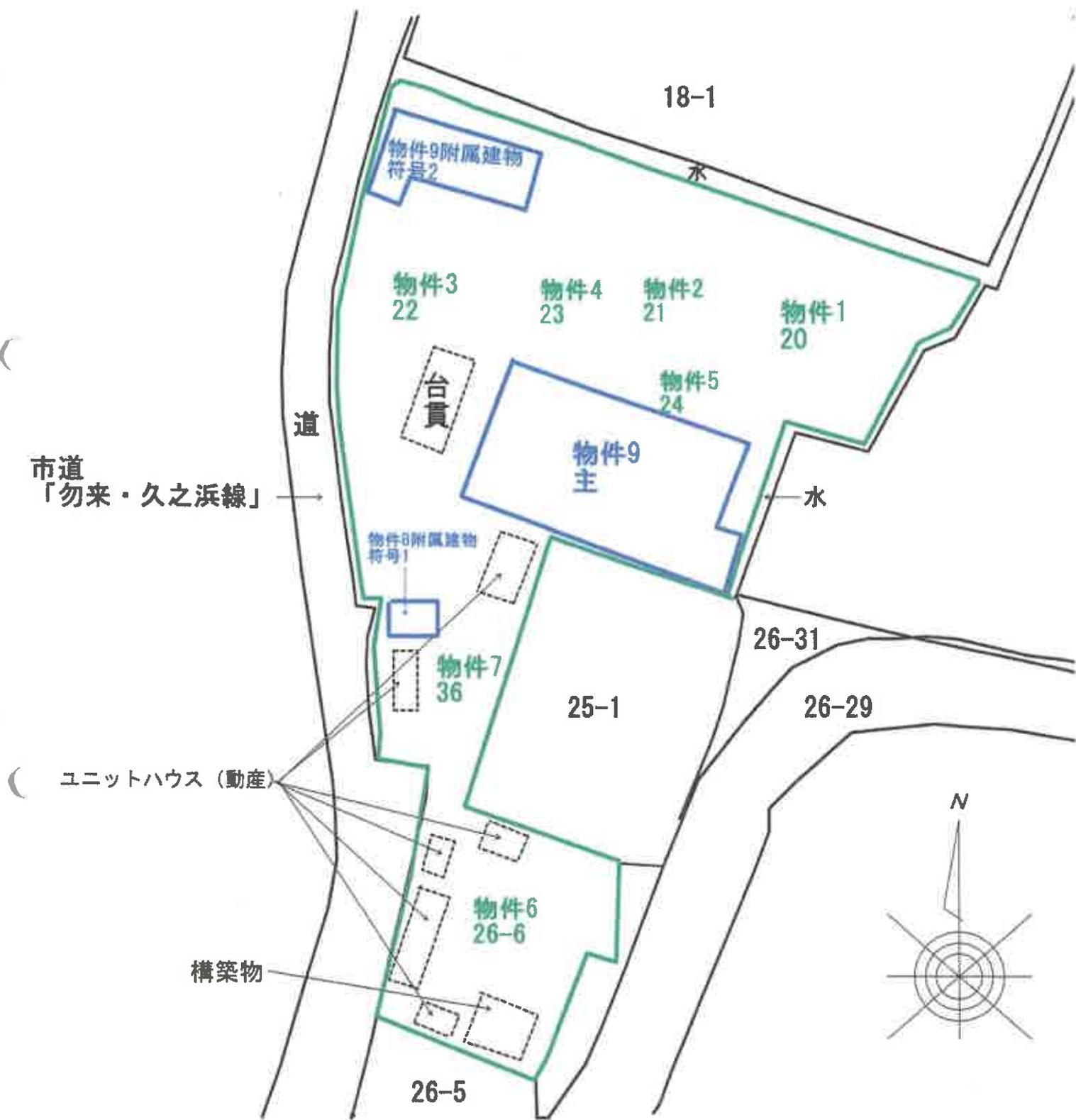
(A3をA4に縮小)

作成者	縮尺 1/200
申請人	縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月6日 福島地方裁判所いわき支局

土地建物位置関係図

※公図・建物図面・航空写真をもとに概ねの建物位置を記載



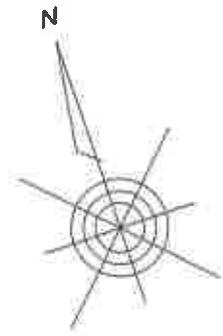
建物間取図
物件 8
附属建物 符号 1



物件 9
主である建物



倉庫・作業場



物件 9
附属建物 符号 2

